

鹿児島市中心市街地域における所有者居住ビル集積を指標とした居住エリア特性分析

準会員○古達知佳*1 正会員 小山雄資*2 同 友清貴和*3

7. 都市計画—3. 市街地変容と都市・地域の再生(f. 街なか再生・街なか居住)

街なか居住, 苗字入りビル, 住宅地図, コーホート分析

1. はじめに

1-1 研究の背景と目的

我が国の都市は高度経済成長期を中心に拡大を続けてきた。しかし、1990年代から中心市街地の空洞化が目立ち始め、その傾向は顕著なものとなっている^{文1)}。そのため、地方都市では中心市街地の空洞化に歯止めをかけるため、「まちなか居住」が取り上げられるようになった。

こうした動きの中で、鹿児島市の中心市街地の人口は2000年から2006年にかけて約8.4%増加している^{文2)}。人々が中心市街地に戻りつつある今、その受け皿となる「まちなか居住」の実態は明らかではない。

本研究では民営借家、特にその中でも、まちなかに古くから居住している人々がそれぞれの条件下で供給している個人経営の賃貸共同住宅に着目し、人口構造や住環境などの視点から地域の特性を明らかにすることを目的とする。

1-2 用語の定義

本研究では、個人が経営する賃貸共同住宅を抽出する指標として苗字入りビルを採用する。この「苗字入りビル」とは、住宅地図の別記欄において、ビル名が「苗字+ビル」と記載されているものである。また、苗字入りビルの内、ビルの名前とビル内居住者の苗字が一致するビルを「所有者居住ビル」とする。

1-3 研究の方法

本研究は鹿児島市中心市街

地域における所有者居住ビルの集積を調査し、地域の特性を明らかにするため以下のデータの分析を行う。

- ①所有者居住ビルの分布・特徴(第2章)
- ②居住データ^{文1)}(住宅の所有の関係・住宅の建て方・世帯人員・居住密度・共同住宅の階数)からみたエリア特性分析(第3章)
- ③1980年、1985年、1990年、1995年、2000年、2005年、の6時点の国勢調査の町丁字別人口データ^{文2)}を基にしたコーホート分析(第4章)

2. 所有者居住ビルの分布・特徴

2-1 調査の範囲と方法

本研究では、中心市街地地域として新鹿児島市中心市街地活性化基本計画区域(1~11,14)とかごしま都市マスタープランで平坦部住宅市街地ゾーンと位置付けられている地域(12,13,15~19)を調査範囲とする(図2-1)。

2009年住宅地図の地図番号ごとに、別記に記載されているビル・マンション詳細を見て、苗字入りビ

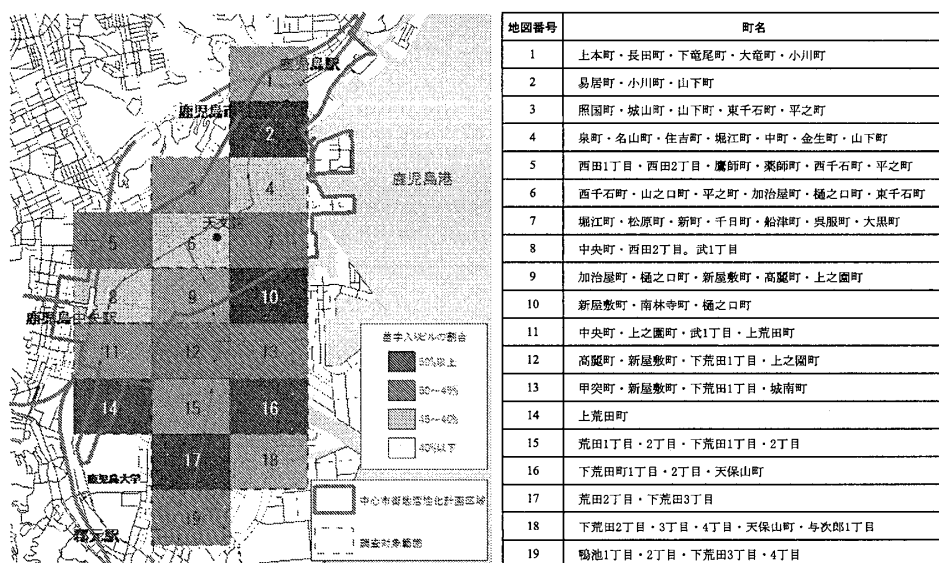


図2-1 調査対象範囲と中心市街地活性化基本計画区域

Analysis of characteristics of habitation area in Central City of Kagoshima focused on density of rental apartments included building owners' house

FURUTATSU Chika, KOYAMA Yusuke and TOMOKIYO Takakazu

ルと所有者居住ビルを記録し、地図上にプロットする。また、ビルの階数、住戸数、駐車場の有無、ビル所有者が居住しているか、住商併存ビルであるかなどの項目も記録する。

2-2 所有者居住ビルの特徴

調査範囲内の苗字入りビルの分布を図 2-1 に示す。調査範囲内の別記に記載されている共同住宅の内、苗字入りビルは 46.1%と半数弱を占めている。苗字入りビルの内、所有者居住ビルの割合(c/b)は 43.1%であり、50%を超える地域は所有者居住ビルの割合が高いと考える。最も高いのは、地図番号 4 番の 56.9%で、2 番や 18 番も 50%を超えている。また、所有者居住ビルが住商併存ビルである割合は 67.0%であり、そのうち、所有者が店舗を営業している割合(f/d)は全体の 35.5%であった。さらに、所有者居住ビルは平均 4 階建てであり、平均戸数が約 8 戸である。そして、所有者居住ビルの内、ビル所有者がワンフロアを所有している割合は 57.0%で半分以上を占めている。

2-3 分析対象地域の選定

苗字入りビルの割合が高い地図番号 2 番(52.4%)、10 番(57.3%)、17 番(51.9%)を分析対象地域とする。2 番は、苗字入りビルの割合が高い中でも、所有者居住ビルの割合が高い(53.7%)のに対し、10 番は所有者居住ビルの割合が低い(37.3%)。2 番と 10 番は市街地活性化基本計画区域において「まちなか居住ゾーン」として同様の位置づけにあるが、所有者居住ビルの割合に違いが出ている。一方、17 番の地域は 2 番、10 番と同様に苗字入りビルの割合が高いが、市街地

活性化基本計画区域には含まれていない。

以上のように選定した地域において、2 番に含まれる易居町、山下町、小川町をエリア A、10 番に含まれる新屋敷町、樋之口町、南林寺町をエリア B、17 番に含まれる荒田 2 丁目、下荒田 3 丁目をエリア C とし、分析を行う。

3. 住居データからみる特性分析

エリア A は一戸建て住宅や持ち家割合が高く、2 人以上世帯が多い。また、共同住宅の中で高層が多いエリアである。しかし、居住密度は他のエリアより低くなっていることから、このエリアは一戸建て住宅と高層の建物が混在しているエリアである^{註1)}。

エリア B とエリア C ではどちらも一人世帯が多く、借家の共同住宅が多い。居住密度も高いエリアであり、似た特性があると言える。しかし、共同住宅の階数で見ると、エリア B は低層・中層・高層が混在しているが、エリア C は 3~5 階建ての中層中心のエリアである。

4. 人口データからみる特性分析

4-1 人口増加エリアにおける転入層の特徴

小川町を除いて、どの地域も人口が増加傾向にある(図 4)。特に、他の地域に比べて、山下町と易居町は 2000 年から 2005 年の人口増加率が高くなっている。山下町は 10 代後半から 20 代の若い世代が増加している(図 4-1-1)。一方、易居町は 20 代の若い世代に加え、30 代と子供世代が増加している。また、住宅の所有関係を見てもどちらの地域も民間借家の割合が増加している(図 4-1-2)。したがって、この人口増加は 20 代前半の若い世代と子育て世代が

表 2-2 苗字入りビルと所有者居住ビルの分布

地図番号	別記記載 ビルの数(棟)a	苗字入り ビル数(棟)b	割合(%) b/a	所有者居住 ビル数(棟)c	割合(%) c/b	住商併存ビル (棟)d	割合(%) d/b	割合(%) d/c	所有者の 店舗営業数f	割合(%) f/d	ビルの規模			ワンフロア 所有e(e/c)	割合(%) e/c	駐車場所有 g(g/c)	割合(%) g/c
											階数平均(階)	戸数平均(戸)	所有				
1	152	64	42.1	31	48.4	18	28.1	58.1	9	50.0	3.6	7.1	17	54.8	4	12.9	
2	103	54	52.4	29	53.7	24	44.4	82.8	8	33.3	4.1	7.7	21	72.4	7	24.1	
3	178	79	44.4	36	45.6	27	34.2	75.0	8	29.6	4.0	6.6	22	61.1	8	22.2	
4	174	65	37.4	37	56.9	34	52.3	91.9	17	50.0	4.0	7.3	24	64.9	9	24.3	
5	227	106	46.7	49	46.2	35	33.0	71.4	14	40.0	3.8	7.3	35	71.4	12	24.5	
6	373	149	39.9	51	34.2	47	31.5	92.2	17	36.2	4.1	9.1	31	60.8	7	13.7	
7	270	126	46.7	58	46.0	45	35.7	77.6	17	37.8	4.3	8.1	37	63.8	6	10.3	
8	130	49	37.7	19	38.8	17	34.7	89.5	4	23.5	3.9	7.6	6	31.6	4	21.1	
9	129	52	40.3	24	46.2	17	32.7	70.8	9	52.9	3.6	7.4	15	62.5	3	12.5	
10	309	177	57.3	66	37.3	35	19.8	53.0	12	34.3	4.3	9.1	22	33.3	11	16.7	
11	233	101	43.3	46	45.5	29	28.7	63.0	9	31.0	3.9	9.4	32	69.6	9	19.6	
12	231	108	46.8	48	44.4	26	24.1	54.2	5	19.2	3.1	6.5	21	43.8	11	22.9	
13	172	83	48.3	30	36.1	12	14.5	40.0	7	58.3	3.6	7.2	12	40.0	11	36.7	
14	151	77	51.0	31	40.3	23	29.9	74.2	5	21.7	3.7	9.1	20	64.5	5	16.1	
15	231	100	43.3	49	49.0	30	30.0	61.2	12	40.0	3.3	7.1	24	49.0	11	22.4	
16	120	60	50.0	18	30.0	9	15.0	75.0	2	22.2	3.2	7.2	10	55.6	2	11.1	
17	297	154	51.9	66	42.9	45	29.2	68.2	19	42.2	3.4	9.2	35	53.0	8	12.1	
18	156	66	42.3	34	51.5	12	18.2	35.3	4	33.3	3.2	6.6	21	61.8	2	5.9	
19	235	116	49.4	47	40.5	30	25.9	63.8	5	16.7	3.6	9.1	33	70.2	3	6.4	
全体	3,871	1,786	46.1	769	43.1	515	28.8	67.0	183	35.5	3.7	7.9	438	57.0	133	17.3	

民営借家に転入してきたものだと考えられる。

4-2 借家居住卓越エリアにおける人口変動

他の地域と比較して、民営借家割合が多いのは樋之口町と荒田2丁目である。どちらも一人世帯の民営借家居住者が多く、居住密度も高い地域であり、似た特性があると言える。しかし、人口変動の主な

要因には違いがある。荒田2丁目は10代後半と20代前半の転入超過と20代後半の転出超過の量が同程度であることから、10代後半から20代前半の学生の流動によるものである可能性が高い。一方、樋之口町は20代前半の転入超過に対して、30代の転出超過はその4分の1程度になっているため、この

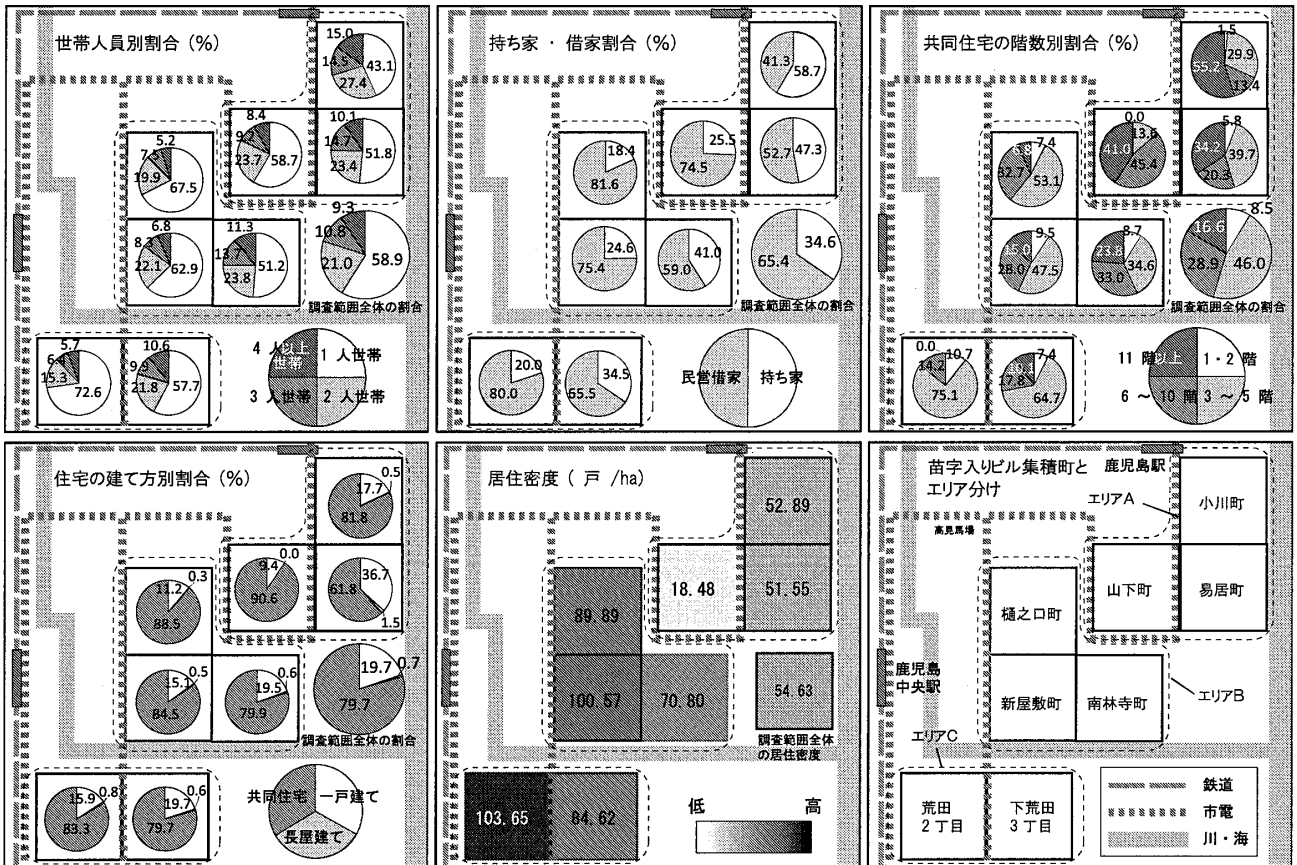


図3 5つの居住データによる特性分析

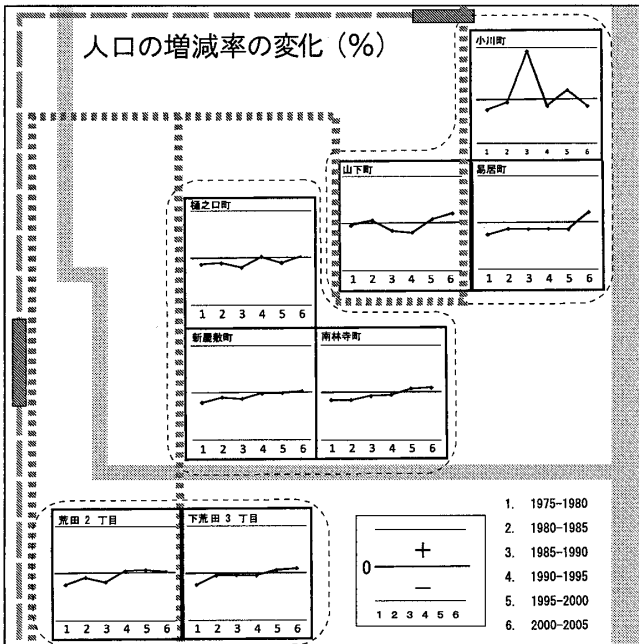


図4 各町の人口増減率

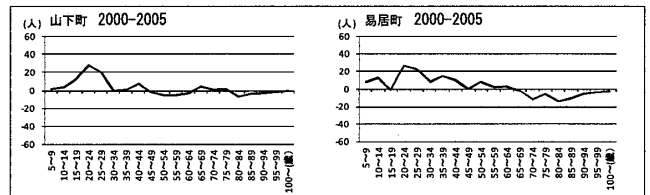


図4-1-1 5歳階級別人口の増減数

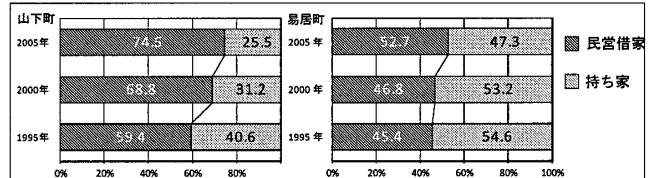


図4-1-2 住宅の所有の関係

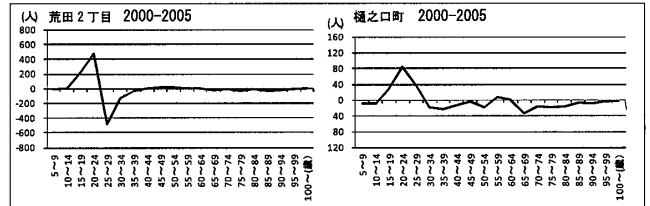


図4-2 5歳階級別人口の増減数

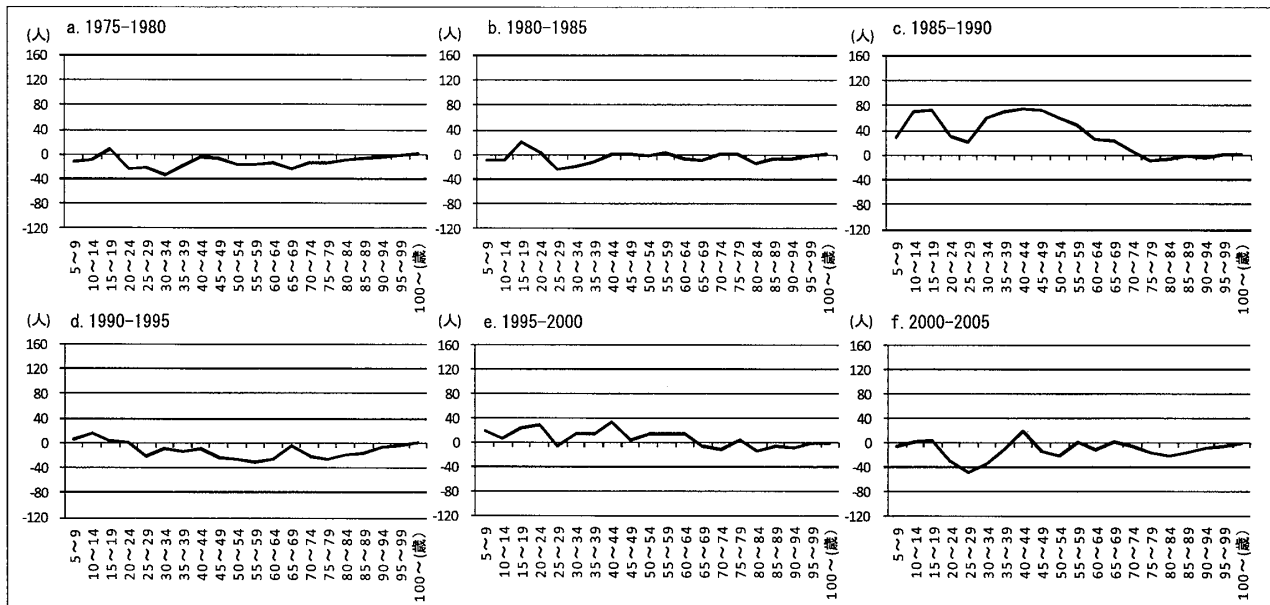


図 4-3 小川町の 5 歳階級別人口の増減数

地域に住み続けている層が一定数存在していると考えられる。このことから、流入層は就業者を主とする若年層である可能性が高い。したがって、借家居住卓越エリアにおける人口変動は、樋之口町は若年就業者が荒田 2 丁目は学生によるものだと言える。

4-3 再開発事業実施エリアにおける人口変動

小川町は市街地再開発事業が行われた地域であり、他の地域の中でも特徴的である。この地域は持ち家率が高く、2人世帯以上で暮らしている割合も高くなっていることから、家族で居住する世帯が多いと言える。人口の増減率を見てみると、1985年から1990年の間で一気に人口が増加している(図4)。さらに、5歳階級別人口の増減数のグラフを見てみると、この増加は子供世代と親世代の転入によるものであることが分かる(図4-3)。この人口の増加の要因は、1990年に市街地再開発事業として、高層集合分譲住宅・商業施設・シティーホテルなどが一体となった再開発ビル「アーバンポート 21」が整備されたからである。この再開発によって、1990年に家族世帯がまとまって流入した。しかし、2000年から2005年の人口は、この時流入してきた子供世代が15年経って、進学や就職などで家を出るため、減少してきているものと考えられる。したがって、民営借家が多い地域とは違いがみられる。

5. まとめ

今回調査した結果、所有者居住ビルは住商併存ビルになっている場合が多く、約8戸の小規模ビルであることが分かった。また、苗字入りビル集積エリアにはいくつかの特性が見つかった。近年の人口回復の要因は民営借家への転入であることや、一人世帯の民営借家が多いエリアでも、居住者の世代に違いがあるということが分かった。これとは対比的に、かつて再開発事業が行われたエリアでは、近年は若年層の人口減少がみられる。

「まちなか居住」という観点からみると所有者居住ビルの存在は、様々な形態、世帯、年代の人々が居住可能な地域の形成に寄与していると考えられ、まちなか居住の価値を維持・向上させる可能性があると考えられる。今後は所有者居住ビルと地域の特性の関係についてさらに注目していく。

【註記】

註 1) 郊外戸建て住宅の居住密度は 40 (戸/ha), 中層団地は 140 (戸/ha), 高層団地は 247 (戸/ha) となっている^{文3)}。

【参考資料】

資 1) 国勢調査 (2005 年)
資 2) 町丁別男女別 5 歳階級別人口データ: 国勢調査 (1975~2005 年, 5 年毎)

【参考文献】

文 1) 鈴木浩: 日本版コンパクトシティー地域循環型都市の構築 - 学陽書房, 2007.2
文 2) 鹿児島市 HP: 「鹿児島市中心市街地活性化基本計画」について, 基本的な方針
<http://www.city.kagoshima.lg.jp/var/rev0/0036/8512/20114111617.pdf>
文 3) 住田昌二: 21 世紀のハウジング, 株式会社ドメス出版, 2007.7

*1 鹿児島大学工学部建築学科

*2 鹿児島大学大学院理工学研究科・助教

*3 鹿児島大学大学院理工学研究科・教授

Undergraduate, Dept. of Architecture & Architectural Eng. Kagoshima Univ.

博士(社会学) Assist. Prof., Graduate school of Sci. & Eng. Kagoshima Univ., Ph.D.

Prof., Graduate school of Sci. & Eng. Kagoshima Univ., Dr. Eng.